

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מאזנים
4	דוחות רווח והפסד
5	דוחות על השינויים בהון העצמי
6-7	דוחות על תזרימי המזומנים
8-22	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואה החשבון המבקר
לבעלי המניות של עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ

ביקרנו את המאזנים המצורפים של עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 את דוחות רווח והפסד, דוחות על השינויים בהון העצמי ודוחות על תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את מצבה הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 את תוצאות פעולותיה, השינויים בהונה העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים שלה לשנים שהסתיימו באותם תאריכים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל (Israeli GAAP).

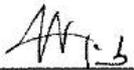
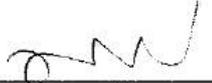
קדרון ושות'
רואי חשבון

הרשפנג שוויצ'ר ושות'
רואי חשבון

28 בפברואר 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
26,143	30,430	3	רכוש שוטף
28,755	25,963	4	מזומנים ושווי מזומנים
858	819	5	עיריית ת"א וחברות בנות שלה
55,756	57,212		חייבים ויתרות חובה
59,571	58,712	6	רכוש נאמנות שיפוץ בתים
61	54		השקעות, ויתרות חובה לזמן ארוך
64	55	13	פקדונות ליסינג
1,967	1,548	7	יעודה בשל סיום יחסי עובד - מעביד, נטו
585	334	8	נדל"ן להשקעה
2,677	1,991		רכוש קבוע נטו
118,004	117,915		
33,715	30,809	9	התחייבויות שוטפות
1,463	1,538	10	ספקים ונותני שירותים
35,178	32,347		זכאים ויתרות זכות
59,571	58,712	6	התחייבויות נאמנות שיפוץ בתים
6,675	6,675	11	התחייבויות לזמן ארוך
2,133	2,177	12	מקדמה מעיריית תל אביב-יפו
1,059	1,066		דמי חכירה מהוונים
9,867	9,918		פקדונות משוכרים
13,602	13,602	15	הון עצמי
2,992	2,992	'15	הון מניות
(3,206)	344		פרמיה על מניות
13,388	16,938		יתרת רווח (הפסד)
118,004	117,915		

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

			28 בפברואר 2021
זיו מיכלס מנהל כספים	אלי גינזברג מנכ"ל	ורד אולפינר סקל יו"ר הדריקטוריון	תאריך אישור דוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	באור	
אלפי ש"ח			
315,279	372,897	16	הכנסות
301,134	358,836	17	עלות העבודות והשירותים
1,101	1,626	18	עלויות ניהול נכסים
13,044	12,435		רווח גולמי
8,257	7,812	19	הוצאות הנהלה וכלליות
4,787	4,623		רווח הפעלה
1	9		הכנסות מימון, נטו
4,788	4,632		רווח לפני מסים על ההכנסה
1,115	1,082	20	מיסים על ההכנסה
3,673	3,550		רווח נקי

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח				
9,715	(6,879)	2,992	13,602	יתרה ליום 1 בינואר 2019
3,673	3,673	-	-	רווח נקי
13,388	(3,206)	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
3,550	3,550	-	-	רווח נקי
16,938	344	2,992	13,602	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
3,673	3,550	רווח נקי
(24,807)	752	ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'
(21,134)	4,302	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
		<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(66)	(152)	רכישת נכסים קבועים
(1)	7	פרעון (השקעה) בפקדונות ליסינג
(67)	(145)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
		<u>תזרימי מזומנים מפעולות מימון</u>
93	130	דמי חכירה מהוונים
93	130	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(21,108)	4,287	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
47,251	26,143	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
26,143	30,430	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת - נספח א'

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
		<u>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
1,594	822	פחת והפחתות
(229)	9	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל יחסי עובד מעביד
(76)	(81)	הפחתת דמי חכירה מהוונים
<u>1,289</u>	<u>750</u>	
		<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
1,599	898	ירידה בחייבים ויתרות חובה
(586)	(2,906)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(2,292)	(789)	ירידה בזכאים אחרים ויתרות זכות
(24,962)	2,792	ירידה (עליה) בהכנסות לקבל מעיריית ת"א
145	7	עליה בפקדונות משוכרים
<u>(26,096)</u>	<u>2</u>	
<u>(24,807)</u>	<u>752</u>	

הבאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ (להלן-החברה) הינה חברה עירונית שנוסדה בחודש פברואר 1937 על ידי עיריית תל אביב-יפו (להלן-העירייה). מטרת החברה הינן לקדם פרויקטי התחדשות עירונית: פינוי בינוי, תמ"א 38, שימור ושיפור חזות פני העיר על ידי ניהול ותיאום שיפוץ בתים וכן ניהול ותיאום פרויקטים הנדסיים בעיר תל אביב ובכל נושא אחר שהוטל עליה.

בשנים האחרונות פועלת החברה בעיקר בתחומים הבאים:

1. ניהול וביצוע פרויקטים.

ניהול, תיאום וביצוע עבודות להקמת מבנים ציבוריים, פרויקטים להתחדשות עירונית ושיפוץ מבני ציבור ומוסדות חינוך.

2. ניהול והשכרת נכסים.

הכנסות החברה מניהול והשכרת נכסים נובעות הן מנכסים בבעלות החברה והן מנכסים בהם החברה הינה חוכרת ראשית מהעירייה. הנכסים מושכרים בחלקם בשכירות חופשית ובחלקם בשכירות מוגנת. כמו כן, לחברה הכנסות מניהול נכסים עבור העירייה.

3 נאמנות שיפוץ בתים

החברה מעניקה שירותי ניהול ופועלת כנאמן בפרוייקט שיפוץ הבתים בעיר עבור העירייה והדיירים. הפעילות נרשמת בספרי החשבונות של החברה בנפרד מפעילויות החברה האחרות.

הסכמי ההתקשרות לביצוע שיפוץ הבתים נערכים בין הדיירים לבין הקבלנים. החברה, במסגרת פעילותה כנאמן מעניקה הלוואות לדיירים ללא ריבית והצמדה לתקופות של 3-6 שנים למימון שיפוץ הבתים כנגד המחאות דחיות והוראות תשלום לגביה שניתנות לפקודת החברה ומופקדות בחשבון בנק נפרד בו מנוהלת פעילות שיפוץ הבתים. המימון הנדרש עבור מתן הלוואות לדיירים מתקבל מהעירייה, עבורה פועלת החברה כנאמן. התשלומים לקבלנים מבוצעים בהתאם לקצב התקדמות העבודות ולאחר קבלת אישורים של מפקחים מטעם החברה.

ב. שימוש באומדנים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהאומדנים שנערכו.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. הגדרות

- צדדים קשורים - כהגדרתם בגילוי דעת 29 של לשכת רואי חשבון.
בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

- (1) החברה ערכה את דוחותיה הכספיים בעבר על בסיס העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים במדד המחירים לצרכן. בהתאם לתקן חשבונאות מספר 12, בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים, הופסקה התאמת הדוחות הכספיים לאינפלציה ביום 31 בדצמבר 2003. הסכומים המותאמים שנכללו במאזן ליום 31 בדצמבר 2003 (מועד המעבר) שימשו נקודת מוצא לדיווח הכספי הנומינלי החל מיום 1 בינואר 2004. תוספות שבוצעו לאחר מועד המעבר נכללו בערכים נומינליים.
- (2) סכומי הנכסים הלא כספיים אינם מייצגים בהכרח שווי מימוש או שווי כלכלי עדכני, אלא רק את הסכומים המדווחים של אותם נכסים.
- (3) בדוחות הכספיים "עלות" משמעותה עלות בסכום מדווח.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שניזילותן גבוהה, לרבות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ואשר אינם מוגבלים בשעבוד.

ג. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלדעת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשד)**ד. נדלין להשקעה**

נדלין להשקעה הינו נדלין (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות או למכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדלין להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדלין להשקעה נמדד לפי העלות בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס כדלקמן:

<u>%</u>	
2-10	חנויות ודירות מגורים
2	דמי פינוי
4 - 15 (בעיקר 10%)	שיפורים וציוד נלווה למבנים

נדלין להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין הערך הפנקסני נזקפת לרווח והפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

ה. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות, בניכוי הפחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים לאורך תקופת החיים השימושיים בנכסים כדלקמן:

%	
10	שיפורים במושכר
7 - 33	מחשבים וציוד משרדי
15	מתקנים

הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע. נכס נגרע מהספרים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס מחושב לפי ההפרש בין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני של הפריט במועד גריעתו ונזקף לדוח רווח והפסד.

1. ירידת ערך נכסים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך של נכסים לא פיננסיים כאשר אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שהערך הפנקסני אינו בר-השבה. במקרים בהם הערך הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה של הנכס לבין שווי השימוש שלו, הנקבע על פי הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים הצפויים לנבוע מהשימוש בנכס ומימוש בתום חייו. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח והפסד. הפסד מירידת ערך שהוכר יבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס במועד ההכרה בהפסד מירידת ערך.

2. הכרה בהכנסות

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות בעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות לפי שווייה ההוגן של התמורה בעסקה.

להלן מפורטת שיטת ההכרה בהכנסות של החברה:

- (1) הכנסות ממתן שירותים מוכרות בתקופות הדיווח שבהן סופקו השירותים.
- (2) הכנסות מהשכרה מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.
- (3) הכנסות מדמי חכירה מהוונים מוכרות על פני תקופת החכירה (עד לשנת 2048).
- (4) ההכרה בהכנסה מביצוע עבודות הינה על פי גב אל גב בשיטת COST + 3%-4%, הוצאה נרשמת

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

על פי דרישות תשלום מספקים וקבלני ביצוע וההכנסה נרשמת בעת תקבול מהעירייה על פי דרישות תשלום + עמלת ביצוע. ההכרה בהכנסות מעבודות שמשך ביצוען קצר נדחית עד גמר ביצוע העבודות. דחיית ההכרה בהכנסה, כאמור, אינה גורמת לעיוות בתוצאות העסקיות.

ח. בסיס ההצמדה

נכסים והתחייבויות הצמודים למדד המחירים לצרכן נכללו לפי המדד המתאים לגבי כל נכס או התחייבות צמודים. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 לא היה שינוי מהותי במדד.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		שיעור הריבית %	מזומנים בקופה פקדונות שקליים לזמן קצר
2019	2020		
אלפי ש"ח			
216	2,391		
25,927	28,039	0.11-0.15	
26,143	30,430		

באור 4 - עיריית ת"א וחברות בנות שלה

היתרה נובעת בעיקרה מהתחשבנות מול העירייה בגין ניהול עבודות להקמת מבנים ציבוריים, ניהול פרויקטים להתחדשות עירונית, שיפוץ בתי מגורים, שיפוץ מבני ציבור ומוסדות חינוך. היתרה כוללת הכנסות לקבל בסך של כ-33,401 אש"ח (2019 - 29,084 אש"ח) ומוצגת בנטו, לאחר קיזוז יתרות זכות של העירייה בסך של כ-7,438 אש"ח (2019 - 328 אש"ח).

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		חייבים בגין שכ"ד נטו הוצאות מראש אחרים
2019	2020	
אלפי ש"ח		
560	274	
294	533	
4	12	
858	819	

באור 6 - נאמנות שיפוצי בתים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
612	900
21,326	20,698
1,350	1,212
<u>23,288</u>	<u>22,810</u>
35,528	35,202
755	700
<u>36,283</u>	<u>35,902</u>
<u>59,571</u>	<u>58,712</u>
17,750	16,748
34	303
<u>17,784</u>	<u>17,051</u>
<u>21,508</u>	<u>21,650</u>
20,279	20,011
<u>59,571</u>	<u>58,712</u>
-	-

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
הוראות תשלום לגביה
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי

יתרות חובה לזמן ארוך

הוראות תשלום לגביה
המחאות לגביה וכרטיסי אשראי

התחייבויות שוטפות

הלוואות לזמן קצר
עיריית תל אביב-יפו

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך

קרן דיירים

המחאות והוראות תשלום שנתקבלו
מדיירים

באור 7-נדל"ן להשקעה

סה"כ	דירות מגורים אלפי ש"ח	דמי פינוי	
7,768	4,331	3,437	<u>נדל"ן להשקעה</u>
			<u>עלות</u>
			יתרה ליום 1 בינואר 2020
(5,801)	(2,690)	(3,111)	<u>פחת שנצבר</u>
(419)	(350)	(69)	פחת שנצבר ליום 1 בינואר 2020
(6,220)	(3,040)	(3,180)	פחת השנה
1,548	1,291	257	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
1,967	1,640	327	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

לתאריך המאזן הנדל"ן להשקעה כולל זכויות מקרקעין מהעירייה של 74 נכסים להשכרה, כמפורט להלן: 17 דירות המושכרות בשכירות חופשית לדיור בר השגה, 20 דירות בשכירות חופשית, 18 דירות המושכרות בדמי מפתח וכן 19 חנויות (מהן 3 בדמי מפתח).

באור 8 - רכוש קבוע נטו

סה"כ	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי	
5,686	380	5,306	<u>עלות</u>
153	14	139	יתרה ליום 1 בינואר 2020
5,839	394	5,445	תוספות
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
(5,102)	(297)	(4,805)	<u>פחת שנצבר</u>
(403)	(12)	(391)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(5,505)	(309)	(5,196)	תוספות
334	85	249	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
585	83	502	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019

באור 9 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
33,555	30,608	חובות פתוחים
160	201	המחאות לפרעון
<u>33,715</u>	<u>30,809</u>	

באור 10 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
285	113	מוסדות
409	527	התחייבות לחופשה ומחלה
76	81	חלויות שוטפות דמי חכירה מהוונים
693	817	הוצאות לשלם
<u>1,463</u>	<u>1,538</u>	

באור 11 - מקדמה מעיריית תל אביב-יפו

מקדמה שהתקבלה מעיריית ת"א בשנת 2017 בגין פרויקט סומייל אשר יקוזז ע"ח דרישות תשלום עתידיות לקראת סיום הפרויקט.

באור 12 - דמי חכירה מהוונים

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
<u>2,133</u>	<u>2,177</u>	דמי חכירה מהוונים

דמי החכירה מתקבלים מדיריירים בגין נכסים אותם מחכירה החברה בחכירת משנה עד לשנת 2048.

באור 13 - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. התחייבויות החברה לפיצויי פיטורין, פרישה ופנסיה לעובדיה, אשר חושבו על בסיס חוקי העבודה והסכמי

העבודה הקיימים, מכוסות במלואן על ידי הפקדות שוטפות וסכומים שנצברו בקופות פנסיה, קופות לפיצויים ופוליסות לביטוח מנהלים. בשנת 2019 השלימה החברה את התחייבויותיה לקופות השונות לאחר שכל עובדי החברה חתמו על סעיף 14.

ב. היעודה המוצגת במאזן מתייחסת להפקדה משנים קודמות לקופת פיצויים מרכזית וכוללת רווחים שנצברו. הכספים המופקדים ביעודה ניתנים למשיכה בתנאים המפורטים בחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963.

באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות**א. התקשרויות**

החברה התקשרה בהסכם מסגרת עם העירייה במטרה לקדם ולבצע פרויקטים שונים כפי שיקבע מעת לעת על פי החלטת ועדת הכספים של העירייה ובאישור מועצת העיר. בהתאם להסכם המסגרת, מתקשרת החברה באופן שוטף עם העירייה לצורך ביצוע, ניהול ו/או מתן שירותים בפרוייקטים שונים. בכל התקשרות נקבע שכר הטרחה המגיע לחברה בהתאם לאופי הפרוייקט אותו היא מבצעת. החברה אחראית כלפי העירייה לגבי הפרוייקטים אותם היא מבצעת ומגבה את עצמה באחריות מתאימה מצד המבצעים בפועל.

ב. התחייבויות תלויות

(1) החברה גובה מדיירי השיכונים דמי שכירות וחכירה וכן דמי היתר והסכמה, למרות שהבעלות על הקרקעות עליהן בנויים השיכונים שייכות למינהל מקרקעי ישראל או לעירייה. בדוחות הכספיים לא נכללת הפרשה לדמי חכירה בגין קרקעות אלה, וזאת בהסתמך על חוות דעת משפטית מיום 14 במאי 1989, לפיה הסכומים המגיעים לחברה בגין ניהול הנכסים עולים על הסכומים שקיבלה החברה בגינם.

(2) ביום 13 במאי 2019 הגישה החברה תביעה כנגד חברת חברת מחאמיד תופיק – חברה לבנין ופיתוח בע"מ (להלן - "תופיק") בסך כ 13 מיליון ש"ח. מנגד ביום 31 לאוקטובר 2019 הוגשה תביעה שכנגד בסך של כ 16 מיליון ש"ח. התביעה והתביעה שכנגד נסבות על עבודות לבניית בית ספר בתל-אביב. החברה טוענת שתופיק התנהלה באופן רשלני, בלתי מקצועי ומסכן חיים, עד שנאלצה החברה להודיע לה על סילוק ידה מהפרוייקט. החברה תובעת סכומים ששילמה בגין השלמות ותיקוני עבודות שביצעה תופיק. תופיק מכחישה את טענות החברה, ובכתב ההגנה וכתב התביעה שכנגד שהגישה טוענת תופיק שהעיכובים והמחדלים בפרוייקט נבעו מהתנהלות החברה וחברת הפיקוח. תופיק תובעת החזר בעד עבודות שלטענתה ביצעה ולא שולם לה תמורתן, ופיצויים בגין אובדן הרווח שהיה צפוי לה לטענתה. החברה הגישה כתב הגנה שכנגד ביום 5.2.2020, ובו טענה שטענות תופיק אינן נכונות. דיון קדם משפט בשני ההליכים התקיים ביום 29.10.2020 ואחד נוסף נקבע ליום 4.5.2021. לנוכח השלב הנוכחי, שבו טרם הושלמו הליכים מקדמיים וטרם השולמה החלפת מסמכים בין הצדדים, לא ניתן להעריך את סיכוי התביעה.

(3) במהלך השנה הגישה החברה, שהינה חוכרת ראשית של קרקעות מעיריית תל אביב, כנגד חוכרי משנה עשרות תביעות בגין פינוי וסילוק יד. בין הנתבעים, חוכרים המחזיקים בדירות בקומות הקרקע והקומות העליונות זאת בטענה כי ביצעו הרחבות לא חוקיות בחצרות, ובקומות הגג. בתביעות דורשת החברה מהחוכרים להשיב את הדירות למצבן המקורי. מרבית התביעות נסגרו בחלקן הוגשו בקשות רשות להתגונן ובמקרה אחד הוגשה תביעה נגדית. הואיל ולחברה לא צפוי להיגרם נזק כספי לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

(4) ביום 13 בינואר 2020 התקבלה אצל החברה שומת עיסקאות מע"מ בסך כ - 11 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה). בגין שומה זו הוגשה, על פי סעיף 82 לחוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975, השגה לממונה אזורי מע"מ. ב 11 בפברואר 2021 התקבלה החלטה לדחות את ההשגה, החברה מתכוונת להגיש ערעור על ההחלטה לבית המשפט. בדוחות הכספיים לא נכללת הפרשה בגין השומה וזאת היות ולדעת הנהלת החברה השומה אינה נכונה וגם אם הערעור הצפוי לבית המשפט לא יתקבל תפנה

באור 14 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

החברה לעירית תל אביב לקבלת שיפוי.

באור 15 - הון מניות

א. הרכב

מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות		
1,000	1,000	מניות רגילות בנות 0.0001 ש"ח ע.נ כ"א
790	790	מניות רגילות א' - בנות 0.01 ש"ח ע.נ כ"א
420	4,500,420	מניות רגילות ב' - בנות 0.1 ש"ח ע.נ כ"א
12,000	10,000,000	מניות רגילות ג' - בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א
14,210	14,502,210	

ב. פרמיה על מניות.

הלוואות שהתקבלו מעיריית תל אביב והומרו לפרמיה על מניות. בשנת 2017 הומרה הלוואה מעיריית ת"א בסכום של 612 אש"ח.

באור 16 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
299,649	358,220	הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים
427	427	הכנסות ממתן שרותים
13,162	12,206	הכנסות מהתחדשות עירונית
3	109	אחרים
2,038	1,935	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
315,279	372,897	

באור 17 - עלות העבודות והשירותים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
296,260	353,435
3,198	3,363
1,164	1,734
329	252
183	52
<u>301,134</u>	<u>358,836</u>

עלויות ישירות לניהול וביצוע פרויקטים
שכר ונלוות
שירותים מקצועיים
אחזקת רכב
אחרות

באור 18 - עלויות ניהול נכסים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
217	230
348	177
444	419
85	799
7	1
<u>1,101</u>	<u>1,626</u>

שכר עבודה ונלוות
הוצאות אחזקה
פחת
שירותים מקצועיים
הוצאות אחרות

באור 19 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
2,652	2,833
906	716
1,750	1,648
1,324	1,414
217	176
118	107
-	9
141	506
<u>1,149</u>	<u>403</u>
<u>8,257</u>	<u>7,812</u>

משכורות ונלוות
שכר טרחה מקצועי
שכר דירה ואחזקה
משרדיות ותקשורת
פרסום
אחזקת רכב
הוצאות לחובות מסופקים
אחרות
הוצאות פחת

באור 20 - מיסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,042	1,130
73	(48)
<u>1,115</u>	<u>1,082</u>

מיסים שוטפים
מיסים בגין שנים קודמות

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

ביום 4 בינואר 2016 אישרה מליאת הכנסת את החוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 216), התשע"ו - 2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות, החל מיום 1 בינואר 2016 ואילך בשיעור של 1.5% כך שיעמוד על 25%.

כמו כן, ביום 22 בדצמבר 2016 אישרה מליאת הכנסת את חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2017 ו-2018) התשע"ז-2016, אשר קבע, בין היתר, את הורדת שיעור מס חברות משיעור של 25% ל- 23% בשתי פעימות. הפעימה הראשונה לשיעור של 24%, החל מינואר 2017 והפעימה השנייה לשיעור של 23% החל מינואר 2018 ואילך.

ב. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2015.

באור 21 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים

פעילות החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע), סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה נוהגת להשתמש במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות.

ב. סיכון אשראי

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצות חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים. לחברה לקוח עיקרי - עיריית תל אביב-יפו. להערכת החברה, החשיפה לסיכון אשראי בגין העירייה הינה נמוכה.

המזומנים והפקדונות של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים ישראלים. להערכת החברה, החשיפה לסיכון אשראי בגין מכשירים פיננסיים אלה הינה נמוכה.

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים של החברה זהה או קרוב לערכם הפנקסני.

באור 22 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין**יתרות עם בעלי עניין**

2019	2020
31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	
28,755	32,434
(6,675)	(13,647)
<u>22,080</u>	<u>18,787</u>

הכנסות לקבל מעיריית תל אביב-יפו
מקדמה מעיריית ת"א

א. עסקאות עם צדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
299,649	358,220
13,162	12,206
427	427
<u>313,238</u>	<u>370,853</u>

הכנסות מניהול וביצוע פרויקטים
הכנסות מפעילות התחדשות עירונית
הכנסות ממתן שירותים

באור 23 - שיעבודים

א. שעבוד שוטף, ללא הגבלה בסכום, לטובת תאגיד בנקאי על המחאות המופקדות בחשבון הבנק של נאמנות שיפוץ בתים וכן על כל זכויות החברה לקבלת כספים או תשלומים מדיירים, ועדי בתים או צדדים שלישיים במסגרת פעילות שיפוץ בתים.

ב. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה בדירה שבבעלותה, להבטחת תשלומי שכירות.